

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 04-06-2018

Mødedato Mandag d. 04. juni 2018 kl. 20:15

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Opfølgning på strategi for salg af kommunens beboelsesejendomme.....	4
Ny Handicappolitik 2019-2022 og Handleplan 2019.....	12

Punkt 55: Meddelelser

00.22.04-P35-2-17

Sagsfremstilling

Ansøgningsfrist for byfornyelsesstøtte

Forvaltningen indkalder i lighed med tidligere år ansøgninger om støtte til byfornyelse. Ansøgningsfristen for byfornyelsesstøtte fastsættes til den 13. juli 2018.

Ansøgningsfristen oplyses på kommunens hjemmeside og annonceres i Frederiksberg Bladet. Derudover henledes opmærksomheden på muligheden for ansøgning i direkte og målrettede henvendelser til de, i forhold til kriterierne i byfornyelsesstrategien, relevante boligejendomme i Områdefornyelsen Nordre Fasanvejsskvarteret.

Punkt 56: Opfølgning på strategi for salg af kommunens beboelsesejendomme

82.02.00-G10-1-17

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog i forbindelse med Budget 2017, at der skulle arbejdes henimod et salg af kommunens beboelsesejendomme. Med baggrund i budgetaftalen blev der udarbejdet en strategi for salget, som senest er forelagt til drøftelse i Magistraten i februar 2018. Det blev i forbindelse med drøftelse af strategien aftalt, at forvaltningen skulle vende tilbage med en ny sag inden sommerferien, bl.a. med resultatet fra en markedsdialog med almene og private parter. Med denne sag forelægges en opfølgning på markedsdialogen mv. til orientering og et forslag til beslutning om det videre arbejde med salg af kommunens beboelsesejendomme.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

Direktionen indstiller til Magistraten,

1. at orientering om den gennemførte markedsdialog og diverse forhold i forhold til beboelsesejendommene tages til efterretning, og
2. at den i bilag 1 foreslåede etapeplan godkendes og igangsættes.

Direktionen indtiller til Bolig- og Ejendomsudvalget samt Socialudvalget, at sagen tages til orientering.

Sagsfremstilling

Baggrund

I Budgetaftalen for 2017 vedtog Kommunalbestyrelsen følgende:

Frederiksberg Kommunes bygninger skal skabe størst mulig værdi for borgerne, og derfor er det vigtigt løbende at tilpasse ejendomsporteføljen. Salg af ejendomme er en del af en samlet strategi for optimering og effektivisering af anvendelsen af kommunens ejendomme (...).

Der er også enighed mellem partierne om, at Frederiksberg Kommunes beboelsesejendomme søges afhændet til en ekstern boligorganisation, idet Frederiksberg Kommunes behov for anvisning af boliger til borgere med akutte behov af sociale årsager, som minimum forudsættes opretholdt. Samtidig vil det gøre det muligt at skabe en mere social bæredygtig fordeling af de kommunalt anviste beboere.

Endelig ønsker partierne også at fremrykke denne overgang til alternativt ejerskab for de kommunale beboelsesejendomme mest muligt.

Siden vedtagelsen af Budgetaftalen for 2017 er der arbejdet på at afdække de forskellige forhold, som gør sig gældende for kommunens beboelsesejendomme, samt muligheden for og konsekvenserne ved at sælge til forskellige parter. Den 12. juni 2017 blev der forelagt en status på arbejdet, og i februar 2018 (Magistraten den 5. februar og 12. februar) blev en proces for det videre arbejde foreslået. Et flertal i Magistraten godkendte sagen, og det blev derved godkendt "at gennemføre en markedsdialog mhp. at afklare mulighederne for og konsekvenserne af et salg af de kommunale beboelsesejendomme, og

- at der på baggrund af markedsdialogen forelægges en ny sag for Magistraten inden sommer.
- at der i sagen endvidere skal belyses, hvordan udfordringerne i de kommunale boligejendomme kan håndteres, hvis ejendommene fastholdes i kommunalt regi, herunder de vedligeholdelsesmæssige og øvrige øko-nomiske konsekvenser samt mulighederne for udvikling af den kommunale anvisning. Desuden vurderes etablering af andelsboligforeninger og belysning af huslejeudviklingen."

I nærværende sag præsenteres de foreløbige resultater af markedsdialogen, ligesom forhold vedrørende vedligeholdelsesniveauet, anvisningsmulighederne, tilbudspligten samt reglerne for huslejeudvikling belyses. De forskellige nye oplysninger indgår i et korriget forslag til strategi for salg af kommunens beboelsesejendomme.

Fakta om kommunens beboelsesejendomme

Jævnfør beskrivelserne i de tidligere sager ejer Frederiksberg Kommune i dag 15 beboelsesejendomme, svarende til 708 boliger. Kommunen har 100 pct. anvisning til boligerne, som benyttes til hjemløse og udsatte borgere. Dog anvendes ca. 50 boliger til institutionslignende formål eller aktiviteter knyttet til boligsocialt arbejde. Derudover er der et endnu ikke opgjort antal boliger, som aldrig bliver ledige til anvisning, fordi beboerne bruger dem i bytte, idet der i de gamle lejekontrakter ikke var tydeliggjort, at anviste boliger ikke kunne byttes.

Der er en fraflytningsfrekvens på gennemsnitligt 8,5 pct. årligt, dvs at kommunen har mulighed for at anvise gennemsnitlig 60 boliger om året til husvilde efter kommunens retningslinjer herfor.

Ejendommene ligger over hele Frederiksberg Kommune, dog med en koncentration omkring den vestlige del af Finsensvej.

En del af de kommunale beboelsesejendomme er nedslidte. Den nødvendige investering i de kommende 10 år ekskl. indvendig vedligehold er opgjort til 167 mio. kr. Den afsatte pulje til vedligehold af de kommunale ejendomme skal også dække institutioner, skoler mv., hvor vedligeholdelsesefterslæbet er mere markant, og puljen kan derfor kun dække udgifter til beboelsesejendommene, hvis der opstår behov for akutte arbejder.

For nuværende ligger den årlige husleje i kommunens beboelsesejendommene på mellem 580 og 895 kr. pr. m².

Målsætninger for salget

Som beskrevet i budgetaftalen for 2017 har et salg af kommunens beboelsesejendomme ikke blot til formål at skabe en salgsindtægt, men har også et socialt sigte. I arbejdet med at afdække muligheder og konsekvenser for et salg af beboelsesejendommene er der taget udgangspunkt i følgende målsætninger:

Anvisning

De kommunale boliger bruges til anvisning – boligerne må derfor ikke være for dyre
Mål: at fastholde samme mængde brugbare (størrelse/pris) boliger til anvisning

Social bæredygtighed på tværs af kommunen

Der er en tendens til at de boliger, der anvendes til ”social” anvisning, er ”klumpet” sammen geografisk
Mål: at skabe en større spredning af de anvisningsboliger, der anvendes til social anvisning

Sikkerhed for de nuværende beboere

De nuværende beboere har generelt set boliger med meget lave huslejer og en lav vedligeholdelsesstandard
Mål: at borgere, der bor i ejendommene for nuværende, ikke oplever huslejestigninger eller andre ændringer i vilkår som ligger udover de forhold der gælder for sammenlignelige projekter i den almene sektor.

Håndtering af vedligeholdelsesefterslæbet

Der er et stort – og ikke budgetlagt – vedligeholdelsesefterslæb på beboelsesejendommene
Mål: at vedligeholdelsesefterslæbet håndteres indenfor en snæver årrække uden at belaste det kommunale budget

Forventet salgsindtægt

Ejendommene udgør en værdi, men flere af ejendommene er i dårlig stand, og det vil være omkostningsfyldt at sælge
Mål: at den samlede løsning er økonomisk bæredygtig, dvs. at indtægter fra salg kan finansiere alle udgifter ved salg, ombygning og vedligehold uanset ejerkonstruktion

Kommunal kerneopgave

Drift af beboelsesejendomme er ikke en kommunal kerneopgave. Det antages, at almene/private boligselskaber kan drive ejendommene mere efficient.

Mål: at den kommunale drift fokuseres på kerneopgaven, og det kun er ejendomme, hvor der er særlige hensyn/formål, som drives kommunalt

Belysning af huslejeudvikling ved et salg

Ved fastlæggelsen af hvordan en husleje skal fastsættes og reguleres, er der en række forskellige forhold, som har betydning. Det gælder bl.a. antallet af beboelseslejligheder i ejendommen, ejendommens opførelsestidspunkt og ejendommens beliggenhed. Alle kommunens beboelsesejendomme, med undtagelse af Nordre Fasanvej 81, reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringsloven. Reglerne om omkostningsbestemt husleje gælder også for en ny ejer, som eventuelt køber én af kommunens beboelsesejendomme. Det gælder dog ikke for en almen boligorganisation, når de foretager genudlejning.

Når lejen beregnes som omkostningsbestemt, betyder det, at huslejen alene må dække ejendommens nødvendige driftsudgifter samt et mindre lovmæssig reguleret afkast til ejeren. Når huslejen ikke længere kan dække ejendommens nødvendige udgifter, varsles der lejereguleringer med 3 måneders varsel.

Derudover kan der beregnes et lejetillæg for lejemål, som udlejer konkret har forbedret. I kommunens ejendomme er der typisk lavet forbedringer såsom porttelefon, centralvarme og termovinduer. En ny ejer – eller kommunen – har ret til, at foretage yderligere forbedringer i lejemålene. Huslejen vil herefter blive tillagt et tillæg for værdien af den pågældende forbedring. Når et lejemål bliver ledigt, har ejeren ret til at foretage en såkaldt ”gennemgribende renovering” (svarende til renovering af et lejemål for minimum 2.202 kr. pr. m² eller 251.805 kr. for hele lejemålet). Derefter kan udlejer opkræve en højere leje, der dog ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, som fastsættes ud fra lejeniveauet for lignende ejendomme i området.

M2-prisen for lejemål på Frederiksberg, som er gennemgribende renoverede, ligger cirka mellem 1.250-1.600 kr. pr. år, svarende til en leje på mellem 5.200 kr. og 6.700 kr. pr. måned for en lejlighed på 50 m². Det nuværende husleje-niveau i kommunens boliger udgør i gennemsnit ca. 700 kr. pr. m², svarende til en månedlig husleje på ca. 2.900 kr. for en bolig på 50 m². I de enkelte lejemål varierer huslejen fra 586 kr. pr. m² til 895 kr. pr. m², hvor den laveste husleje typisk er i de små ejendomme, hvor der er en forholdsmæssig stærk social beboersammensætning og ofte færre udgifter til nødvendig vedligeholdelse af ejendommen. Eksempelvis betaler beboere på Fuglevangsvej ca. 586 kr. pr. m², hvorimod beboerne i ejendommene på Christian Paulsens Vej/Sønder Jyllands Alle betaler ca. 736 kr. pr. m².

Kommunens beboelsesejendom på Nordre Fasanvej 81 er en såkaldt ”små-ejendom”, og her reguleres huslejen efter det ”lejedes værdi”. I henhold til lejelovens bestemmelser kan en husleje reguleres, såfremt den er væsentligt højere eller lavere end ”det lejedes værdi”. Huslejenævnet er myndighed på området.

Såfremt en almen boligorganisation køber en beboelsesejendom, som derefter omdannes til almene familieboliger, så fastsættes huslejen efter det såkaldte balanceprincip. Det betyder, at huslejen til enhver tid skal dække de driftsudgifter, som den enkelte afdeling i boligorganisationen har. Udgifter til finansiering af køb, ombygning, vedligeholdelse mv. indgår i beregningsgrundlaget for huslejen, men kan ikke overstige de statsfastsatte maksimum støttebeløb for almene boliger. Samtidig er det kommunen som myndighed, der skal godkende omfanget af ombygningen/vedligeholdelsen, og huslejestigningerne kan derfor vurderes i det enkelte moderniseringsprojekt.

Det gennemsnitlige huslejeniveau for almene familieboliger i Frederiksberg Kommune udgør kr. 874 kr. pr. m². Det er imidlertid kun de lejemål, som bliver ledige efter købet af ejendommen, hvor lejen reguleres i henhold til reglerne om balanceleje. De eksisterende lejemål i ejendommen vil blive reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, indtil disse bliver ledige, og en nye lejer flytter ind.

Vedligeholdelsesudgifter knyttet til beboelsesejendommene

Vedligeholdelsesniveauet for de 15 beboelsesejendomme er gennemgået, og det er skønnet, at der i alt skal investeres 167 mio. kr. fordelt på 10 i ejendommene, for at efterslæbet hentes. Investeringen vedrører udvendigt vedligehold, opgange samt tekniske installationer, men ikke indvendig vedligehold af de enkelte boliger. En oversigt over behovet er vedlagt i Bilag 2 og indgår i vurderingen af ejendommens salgbarhed (jf. Bilag 1).

Vedligeholdelsesbehovet opgjort som udgifter pr. bolig-m2 svinger mellem 1.440 kr. på Finsensvej 92-100 og op til 10.650 kr. pr.m² på ejendommen Gustav Johannsens Vej 50-60. Idet der i udgangspunktet ikke er afsat budget til at

håndtere vedligeholdelsefterslæbet på beboelsesejendommene, vil en fastholdelse af beboelsesejendommene i kommunalt eje betyde, at der skal laves væsentlige investeringer over de næste 10 år. Ligesom en privat ejer vil kommunen have mulighed for at hæve huslejen for boligerne indenfor de ovenfor beskrevne rammer, men huslejestigninger vurderes langt fra at kunne finansiere investeringen.

Vurdering af etablering af andelsforening ved et salg

Med undtagelse af ejendommen beliggende Nordre Fasanvej 81, er samtlige af kommunens beboelsesejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt. Ejendommene skal derfor tilbydes lejerne til samme købesum og øvrige vilkår, når der er indgået en endelige købsaftale med en interesseret køber. Købsvilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening, og lejlighederne skal ifølge normalvedtægten for andelslejligheder bebos af andelshaverne. Det vurderes derfor, at en andelsforening vil have vanskeligt ved at påtage sig en anvisningspligt

Lejernes køb sker via stiftelse af en andelsforening, hvor minimum 60% af lejerne skal være medlemmer. De nye skærpede regler for lånefinansiering af andelsforeninger betyder alt andet lige, at det bliver sværere for beboerne at finansiere et køb.

Proces for salget

I februar blev følgende faseinddelte salgsproces godkendt:

1. Markedsdialog

Der indledes en markedsdialog med både almene organisationer og private købere for på den baggrund at få et billede af, hvad potentielle købere kan tilbyde, og hvad potentielle købere er interesserede i, herunder muligheder og udfordringer i forhold til anvisningspligten.

2. Mæglervurdering

Afhængig af resultaterne af markedsdialogen indhentes der mæglervurderinger på én eller flere af ejendommene, hvor ejendommens markedspris både vurderes ud fra den forudsætning, at der henholdsvis stilles/ikke stilles krav om anvisning og evt. bibeholdelse af det boligsociale arbejde.

3. Salg af ejendommene

Da det ikke vurderes at være hverken muligt eller hensigtsmæssigt at sælge alle beboelsesejendommene på én gang, bør ejendommene i stedet sælges i flere etaper eventuelt med fx 2-3 ejendomme, såfremt det vurderes hensigtsmæssigt.

4. Vurdering af indkomne bud

På baggrund af de indkomne bud kan Magistraten herefter tage stilling til, hvorvidt der er nogen af de indkomne bud, som man ønsker at acceptere.

Konklusioner fra markedsdialogen

Der er i 2. kvartal gennemført en markedsdialog indenfor de rammer, det er vurderet muligt uden samtidig at fratage de parter, der er indgået i drøftelserne mulighed for at byde, såfremt ejendommene udbydes til salg. Forvaltningen har drøftet mulighederne med de almene foreninger på Frederiksberg, en pensionskasse og to ejendomsudviklingsselskaber.

I dialogen med de almene parter er der peget på, at de almene selskaber kan købe kommunale beboelsesejendomme, men at de alt andet lige kun vil være interesserede, såfremt der er mulighed for at lave en støtteberettiget ombygning af ejendommen til almene familieboliger. For at ejendommen er mulig at ombygge med støtte, skal der være et væsentligt vedligeholdelsefterslæb (fx tag, vinduer og installationer) ligesom der er et krav om boligtilvækst.

De almene selskaber er interesserede i at købe selvom der sælges med 100 pct. anvisning, men peger på, at det kan være hensigtsmæssigt med henblik på at skabe en social bæredygtig by, at anvisningen spredes mellem købers eksisterende almene boliger og den ny erhvervede (kommunale) ejendom.

De almene foreninger er i udgangspunktet ikke interesserede i for små ejendomme, da det giver en sårbarhed i foreningens økonomi. Såfremt de ville ønske at købe mange små ejendomme, ville de sammenlægge til én forening beliggende på flere matrikler. Dette vurderes imidlertid ikke optimalt, hvis salget skal medvirke til at øge effektiviteten i driften af ejendommene.

I dialogen med de almene parter er der endvidere peget på, at den uudnyttede byggeret på den ene kommunale ejendom og en eventuel byggemulighed på andre ejendomme, kan udnyttes til at bygge nye almene boliger. Der vil være mulighed for at sikre 100 pct. anvisningsret i de nye boliger.

Såfremt der sælges beboelsesejendomme til almene parter med henblik på støtteberettiget ombygning til almene familieboliger, så betyder det, at Frederiksberg Kommune skal yde 10-14 pct. af anskaffelsessummen som grundkapitaltilskud. Omvendt betyder det også, at ejendommenes vedligeholdelseefterslæb indhentes. Bortset fra det kommunale grundkapitaltilskud så betales udgiften til vedligeholdelsen/ombygningen på sigt af beboerne via en balanceleje – dog på gunstige vilkår, da den almene forening optager støtteberettigede lån. Samtidig vurderes det hensigtsmæssigt, for at skabe en vis tryghed for de eksisterende lejere, at de ved et salg til almene bibeholder deres huslejekontrakter efter lejeloven, og at de nye beboere, der flytter ind, får almene kontrakter.

De statsfastsatte maksimum støttebeløb for almene boliger sætter en grænse for anskaffelsessummen (købesum plus udgifter til ombygning/renovering), og dermed også for den fremtidige balanceleje. Samtidig betyder maksimum støttebeløbene, at købesummen alt andet lige vil være lav, hvis der samtidig skal være mulighed for, at den almene køber afholder en væsentlig vedligeholdelsesudgift.

Dialogen med private parter peger ikke i en entydig retning, da de private parter er mere forskelligartede. Fælles er dog, at de private parter alt andet lige ikke er interesserede i en anvisningsforpligtelse. Fastholdelse af en anvisningsret ved salg til private forventes derfor at reducere salgsprisen væsentligt. De større parter udtrykker dog, at de godt kan løfte en anvisningsforpligtelse, men at det vil være oplagt, at opgaven løses i partnerskab med kommunen.

Lejelovens regler betyder, at de private ejere har lille mulighed for at påføre vedligeholdelsesudgifter på huslejen, men kan hæve huslejen, hvis der anvendes væsentlige midler til forbedringer. De private parter er derfor alt andet lige tilbageholdende med at investere i nedslidte ejendomme, hvor der allerede er bade og køkkenforhold mv., således at der ikke kan laves forbedringer. Alternativt vil salgsprisen være lav på grund af forventning om lav forrentning.

Opsummerende om henholdsvis kommunalt, alment og privat eje af beboelsesejendommene

	Kommunalt eje	Alment eje	Privat eje
Vedligeholdelses efterslæb	Der er ikke budgetlagt tilstrækkelige midler til at efterkomme vedligeholdelseefterslæbet. Udgiften vil kun i et vist omfang kunne pålægges huslejen.	Almene er mest interesserede i at købe ejendomme med stort efterslæb, fordi det så vil være muligt at ombygge dem til almene familieboliger med støtte. Renoverings/ombygningsudgiften vil over tid blive betalt via balancelejen.	Private ejere kan i udgangspunktet (i de gamle ejendomme) ikke lægge vedligeholdelsesudgifter på huslejen, men kun forbedringsudgifter. Der er derfor bedst økonomi for private i at købe ejendomme med et rimeligt vedligeholdelsesniveau.
Huslejepåvirkning	Husleje grundlæggende uændret – dog vil forbedringsarbejder blive pålagt husleje.	Huslejen vil stige efter ombygning for nye lejere. Huslejen pr. m ² ligger nu mellem 550-900 kr. pr. år. Den gennemsnitlige leje for almen bolig på Frederiksberg er 874 kr. pr. m ² årligt. Ved renoveringer og nybygninger mv. arbejdes med huslejer på 1.000-1.400 kr. pr. m ² årligt.	Forbedringsarbejder vil blive pålagt huslejen. Generelt har private incitament til at hæve huslejen mest muligt indenfor det lovlige.

Anvisning	Fortsat 100 % kommunal anvisning	Ikke noget problem at fastholde 100 pct. kommunal anvisning. Ved salg til en almen(e) part(er) med mange boliger på Frederiksberg kan anvisningen spredes geografisk.	Små private parter ønsker alt andet lige ikke at købe med fastholdelse af anvisningspligt – kræver som minimum et partnerskab med kommunen.
Salgsindtægt	Ingen	Samlet økonomi for køb og ombygning skal ligge indenfor max-støtteramme. Det betyder alt andet lige lav købesum	Købesum vil afhænge af vedligeholdelsesniveau og krav ved salget (fx anvisningsret) Høj købesum ved lille vedligeholdelse efterslæb og ingen anvisning.
Byggeret	Kommunen kan ikke bygge yderligere beboelsesejendomme.	Kan udnytte byggeret. Derved kan købesum og antal af anvisningsboliger øges.	Kan udnytte byggeret. Det vil forøge købesum.

Revurdering af strategi

Pensionskassen og et stort udviklingsselskab udtrykker, at interessen er størst, hvis der sælges en samlet ejendomsportefølje – frem for en enkelt ejendom. De almene parter er ikke afvisende over for at købe en samlet portefølje, men er som nævnt mest interesseret i de ejendomme, som kan opnå støtte til ombygning. Det er alt andet lige nemmere i forhold til salg/administration at sælge til én part, dog vil et sådan salg ikke kunne håndteres in-house, men skal alt andet lige håndteres af et specialiseret advokatfirma. Samtidig er det usikkert, om den samlede pris vil være større eller mindre ved et samlet salg.

Der er endvidere den ulempe ved et samlet salg, at der ikke er mulighed for at lære undervejs i salgsprocessen. Endvidere vurderes det at give en større usikkerhed om den fremtidige anvisningsopgave, hvis ejendommene sælges i én samlet pakke, da der altid vil være en fare for, at samarbejdet om anvisning ikke fungerer optimalt, og det i så fald vil gælde alle beboelsesejendommene.

Det vurderes derfor samlet set hensigtsmæssigt at fastholde, at et eventuelt salg skal ske etapeopdelt, således at flere forskellige hensyn – så som social bæredygtighed, husleje på sammenligneligt niveau, fornyelse af almen sektor, håndtere vedligeholdelse efterslæb mv. – kan tilgodeses.

For netop at kunne skabe en portefølje af anvisningsboliger, som er geografisk spredt, med en husleje der kan betales af målgruppen og med en fornuftig vedligeholdelsesstandard, foreslås det

- at der sælges ejendomme til almene parter med 100 pct. anvisning
- at der indtil videre fastholdes ejendomme i kommunalt regi for at sikre en pulje af billige boliger – også på sigt - til de socialt udsatte borgere på Frederiksberg
- at der sælges ejendomme til private uden anvisning for at kunne finansiere vedligeholdelse af de boliger, som fastholdes i kommunalt eje. De ejendomme, som sælges til private uden anvisning, vil alt andet lige blive totalrenoveret i forbindelse med den løbende fraflytning – og boligerne vil derfor på sigt blive dyrere
- at der sælges byggeret til en almen part med 100 pct. anvisning for at kompensere for den tabte anvisning

Ved et salg til almene parter, skal der i forbindelse med ombygning og indgåelse af anvisningsaftale lige som i dag være et huslejefokus når omfang af ombygning og anvisningsaftaler indgås. Om muligt kan aftalen fx dække boliger med færre m² end de nuværende kommunale boliger, for dermed at sikre en billig husleje pr. bolig.

Hvis der sælges med anvisningsaftale til en part, der har flere ejendomme på Frederiksberg, giver salget også mulighed for at sprede anvisningen geografisk mere, end tilfældet er i dag. Konkret foreslår en almen part at lukke for anvisningen til en nyindkøbt ejendom i en periode, og i stedet flytte beboere fra foreningens venteliste ind, og så bruge andre ejendomme til anvisning.

De forskellige beboelsesejendomme er gennemgået bl.a. i forhold til konkret vedligeholdelse efterslæb, hvilken type vedligeholdelsesarbejder, der skal gennemføres, anviste pr. år, samt om der er særlige forhold, der gør sig gældende. Disse

detaljer er vist i bilag 1, ligesom der i bilaget er et forslag til hvilke ejendomme, som kan indgå i de forskellige etaper.

Forslag til den videre proces

Der er en række ejendomme i etape 1, og arbejdet vil blive igangsat succesivt, da det ikke vurderes at være hverken muligt eller hensigtsmæssigt at sælge mange beboelsesejendommene på én gang.

Det har vist sig, at det er både meget tids- og omkostningsfyldt at gennemføre mæglervurderingerne, da en lang række detaljer om ejendommene skal gennemgås af mæglere – bl.a. vedligholdelsesniveau herunder efterslæb, historisk gennemførte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, eventuelle servitutter, lejeindtægter og derfor gennemgang af alle lejekontrakter. Det er derfor valgt, at vente med igangsætningen af mæglervurderingerne, til beslutningen om hvilke ejendomme som skal sælges, er truffet.

Der foreslås følgende proces for igangsætning af salg af etape 1a og b samt yderligere gennemgang af ejendommene i etape 2a og b:

4. juni 2018:	Sag på Magistraten (orientering i Bolig- og Ejendomsudvalget og Socialudvalget) med forslag til igangsættelse af etape 1
Medio juni 2018:	Møde med beboere, hvor plan for etape 1 præsenteres, herunder fordele og ulemper for beboerne ved salg
Ultimo juni 2018:	Forarbejder, mæglervurderinger og udarbejdelse af udbudsmateriale igangsættes for etape 1
3. kvartal 2018:	Bevillingssag forelægges med henblik på at afsætte midler til mæglervurderinger, advokater mv.
Ultimo 2018:	Forelæggelse af status på etape 1 Forelæggelse af sag med konklusioner af undersøgelserne vedr. etape 2
Primo 2019:	Evt. igangsættelse af etape 2
Fra 1. halvår 2019:	Løbende forelæggelse af sager med konkret salgsmateriale inkl. salgsvilkår og forventet købesum
Fra 2. halvår 2019:	Salg af ejendomme i etape 1 igangsættes løbende
1. Halvår 2020:	De første salg kan realiseres

Der er i procesplanen foreslået et orienteringsmøde for beboerne. Der er stor opmærksomhed fra beboerne på salgsstrategien. Beboerne har i maj 2018 afholdt et møde om emnet, og der er fremsendt flere henvendelser fra beboere – senest med udgangspunkt i det afholdte møde. Henvendelserne udtrykker bekymring for et salg, og udtrykker en undren over, at beboerne ikke er blevet orienteret/inddraget.

Forvaltningen har svaret på henvendelserne, og har i svarene henvist til, at der endnu ikke er en konkretiseret plan for salg af beboelsesejendomme.

Udover et orienteringsmøde efter den politiske behandling i juni 2018, vil det være hensigtsmæssigt at informere mere konkret og løbende, når salgsarbejdet går i gang - eksempelvis via et nyhedsbrev til de ejendomme, der skal sælges.

Et salg af kommunale ejendomme vil også berøre de ansatte, som i dag står for driften af ejendommene. Ligesom beboerne, bør de ansatte blive informeret, når der foreligger en konkret beslutning om at påbegynde salgsarbejdet.

By- og Miljøområdet vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at der med den foreslåede strategi, opnås en god styring med processen, fordi salget er etapedelt. Samtidig vurderes det, at de forskellige udfordringer og målsætninger ved et salg håndteres ved at sælge både til private, almene og evt. fastholde kommunalt ejerskab.

Vedligeholdelsefterslæbet bliver med strategien håndteret uden belastning af den kommunale økonomi, da salgsindtægten forventeligt vil kunne dække udgift til vedligeholdelse på de ejendomme, som eventuelt beholdes i kommunalt regi og udgift til grundkapital.

Manko på anvisning, på grund af enkelte salg uden anvisning, vurderes at blive håndteret via nybyg af almene familieboliger med krav om 100 pct. anvisning.

Samtidig giver strategien både et stort fokus på at sikre en husleje, der muliggør et fortsat mangfoldigt Frederiksberg, og en anvisning, der geografisk spredes mere, end tilfældet er i dag.

Økonomi

For at gennemføre etape 1 skal der afsættes midler til det omfattende salgsarbejde. Der blev i forbindelse med Budget 2017 afsat midler til en jurist i 2017-2019, som skal arbejde med salg af beboelsesejendomme. Udarbejdelse af udbudsmateriale/gennemførsel af salget vil derfor delvist kunne gennemføres med denne ressource. Der er imidlertid et meget komplekst juridisk felt, og der vil derfor også være behov for at tilkøbe ekspertbistand fra advokater indenfor lejelov, køb/salg af ejendomme samt almenboliglovgivningen. Dertil kommer, at der vil være udgifter til mæglervurderinger, forundersøgelser, gebyrer mv. Der vil blive udarbejdet et budgetskøn, som forelægges Magistraten i 3. kvartal.

Udover de konkrete udgifter til selve salgsprocessen vil der være konsekvenser for både drifts- og anlægsbudgettet ved et frasalg af de kommunale beboelsesejendomme. Det er imidlertid ikke muligt for nuværende, at opgøre den samlede økonomiske konsekvens ved et salg, dog kan der peges på følgende:

Der vil være en endnu ikke defineret salgsindtægt fratrullet omkostninger ved salg. Dertil kommer, at der er en ikkebudgetlagt anlægsudgift til vedligehold på op mod 167 mio. kr. over 10 år, som ikke skal afholdes alt efter hvor mange ejendomme, der sælges. Det er vurderet, at ejendommene i etape 1 har en vedligeholdelsesudgift på 120 mio. kr. over 10 år.

Ejendommene under ét giver et årligt driftsoverskud (driftsbudget til ejendommene minus huslejeindtægter) på 1,9 mio. kr. (2016 tal). Dvs. at driften af beboelsesejendommene betyder, at der årligt er mulighed for at bruge 1,9 mio. kr. mere i serviceudgifter. Dette bortfalder ved et salg.

I det omfang at almene foreninger køber en eller flere ejendomme og skal ombygge/nybygge almene boliger, så vil det betyde en kommunal udgift til grundkapitaltilskud, og der vil også skulle gives en lånegaranti til de almene parter.

Der er til ejendommene henlagt midler til vedligehold (via huslejerne). Henlæggelserne vil følge ejendommene ved et salg, og den samlede positive kassekonsekvens ved salg reduceres derved.

De økonomiske konsekvenser ved et salg vil blive konkretiseret og indarbejdet i budgettet via de konkrete salgssager.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Magistraten, Socialudvalget, Bolig- og Ejendomsudvalget
ISH/MS

Bilag

Bilag 2 - Vedligeholdelsesbehov for kommunale beboelsesejendomme

Punkt 57: Ny Handicappolitik 2019-2022 og Handleplan 2019

27.00.00-P22-1-18

Resume

I sagen forelægges udkast til ny Handicappolitik 2019-2022 i øvrige fagudvalg med henblik på fremsendelse af høringssvar til behandling i Socialudvalget den 13. august 2018. Endvidere forelægges udkast til Handleplan 2019 i Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalg, By- og Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Sundheds- og Forebyggelsesudvalget med henblik på drøftelse.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog ikke at fremsende et høringssvar.

Indstilling

Socialudvalget indstiller, at

1. udkast til Handicappolitik 2019-2022 drøftes i øvrige fagudvalg med henblik på fremsendelse af høringssvar til behandling i Socialudvalget den 13. august 2018, samt
2. udkast til Handleplan 2019 drøftes i Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalg, By- og Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Sundheds- og Forebyggelsesudvalget med henblik på eventuelle høringssvar.

Sagsfremstilling

Socialudvalget besluttede den 28. maj 2018 at sende udkast til Handicappolitik 2019-2022 til høring i de øvrige fagudvalg og i Handicaprådet, og at politikudkast efter høring forelægges til godkendelse i Socialudvalget den 13. august 2018. Socialudvalget besluttede endvidere at sende udkast til Handleplan 2019 til høring i Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalg, By- og Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Sundheds- og Forebyggelsesudvalget og Handicaprådet. Hvis Handicaprådet har særskilte bemærkninger forelægges disse de relevante udvalg forud for Socialudvalgets endelige godkendelse af handleplan 29. oktober 2018.

Proces for tilblivelse af ny Handicappolitik 2019-2022 og Handleplan 2019

Den nye Handicappolitik 2019-2022 (bilag 1) og Handleplan 2019 (bilag 2) bygger på erfaringsopsamling i forhold til den nuværende politik og udmøntningen af denne samt tendenser og ny viden på handicapområdet. Erfaringsopsamlingen er sket gennem fokusgruppeinterviews med den tværgående projektgruppe i kommunen og med brugerrepræsentanter fra Handicaprådet. Som led i erfaringsopsamlingen er der lavet en gennemgang af indsatserne i handleplanerne for 2016-2018. Hovedpointerne fra erfaringsopsamlingen er beskrevet i sag forelagt Socialudvalget i februar 2018 vedr. proces for ny Handicappolitik (19. februar 2018, sag nr. 27).

Som supplement til erfaringsopsamlingen indgår perspektiver fra brugerorganisationer og Handicaprådet samt kommunale aktører som centrale bidrag til den nye politik. Dette er bl.a. kommet til udtryk på en fælles workshop, den 13. april 2018, hvor Handicaprådet og den tværgående projektgruppe drøftede indspil til den nye Handicappolitik 2019-2022 og handleplan for 2019. Handicaprådet har tilkendegivet tilfredshed og opbakning til den involverende proces, der har været i forhold til såvel det tidligere som nuværende forløb for tilblivelsen af ny handicappolitik og handleplan.

Der var på workshopen bred enighed om, at der ikke er behov for større ændringer i forhold til den eksisterende Handicappolitik 2015-2018, men at politikken bør forstærkes ved også at sætte fokus på børn og deres familie, ældre borgere samt styrkelse af det tværgående samarbejde i forvaltningen. Mangfoldigheden blev ligeledes fremhævet, som et vigtigt omdrejningspunkt for målene i den nye Handicappolitik for 2019-2022. Input fra workshopen er taget med i det videre arbejde med tilblivelsen af den nye politik, ligesom den tværgående projektgruppe, i forlængelse af workshopen, har udarbejdet input til de konkrete indsatser, der indgår i handleplan 2019.

Indhold og fokus i Handicappolitik 2019-2022

Frederiksbergs nye handicappolitik vil fortsætte i samme hovedspor, som blev lagt i den forrige politik. Den baserer sig på ratifikation af FN's konvention om rettigheder for personer med handicap og adresserer de aktuelle forhold og handicaprelaterede udfordringer i Frederiksberg Kommune.

Politikken bygger på principper om mangfoldighed, tilgængelighed, inklusion og aktivt medborgerskab og har en ambition om at alle borgere har mulighed for at bidrage med deres ressourcer. Den enkelte skal derfor støttes i at håndtere og nedbryde barrierer. I løbet af 2019-2022 er det målet, at en større andel af borgere med fysiske og psykiske funktionsnedsættelser;

- udnytter egne evner og mestrer eget liv på egne betingelser
- har samme muligheder for at leve et sundt liv som andre borgere
- er aktive i samfunds-, forenings og det demokratiske liv
- gennemfører en ungdoms- og videreuddannelse
- er aktivt bidragende på arbejdsmarkedet
- lever i trygge og tilgængelige bolig- og nærmiljøer
- møder en helhedsorienteret indsats og sammenhængende overgange

Indholdsmæssigt følger politikken samme overordnede struktur som den forrige politik. Den indeholder:

- 1) En kort introduktion til de bagvedliggende principper, som politikken baserer sig på,
- 2) Konkrete mål for handicappolitikken og kort beskrivelse af disse. Her er tilføjet et nyt mål om en helhedsorienteret indsats og sammenhængende overgange. Det betyder et forstærket fokus på en sammenhængende indsats på tværs af myndighedsområder. Målet er bl.a. at skabe bedre overgange mellem målgruppens forskellige livsfaser - fra barn til ung, ung til voksen, og til livet som ældre. Målet vil være tværgående og integreres i flere af indsatserne i handleplanen.
- 3) Strategiske pejlemærker for politikken og beskrivelse af disse.

For så vidt angår teksten er der sket en revidering samt uddybning af de konkrete mål. Tillige er der en række tilføjelser i overensstemmelse med de indkomne indspil til ny handicappolitik. Børneperspektivet er således integreret i de enkelte afsnit, der hvor det er relevant.

Implementering af politikken

Handicappolitikken udmøntes årligt i konkrete handleplaner, der skal sikre realisering af politikken. Handleplanerne har til formål at sikre sammenhæng i indsatserne og forankring i de relevante udvalg.

Handicappolitikken er formuleret som en overordnet politik med overordnede mål og pejlemærker. I handleplanen er der formuleret specifikke mål for de relevante indsatsområder. Handleplanen tager udgangspunkt i dokumenterede udfordringer og følger op på resultaterne og effekten af indsatsen. Herigennem sættes fokus på at sikre, at indsats og ressourcer koordineres, sammentænkes og anvendes, så de har den mest effektfulde virkning for borgerne og sikrer en høj kvalitet i de offentlige ydelser.

I handleplanen beskrives de konkrete indsats, der sættes i gang for at opnå målene i Handicappolitikken. Prioriteringen af indsats indgår, som en del af den årlige budgetproces.

Procesplan

Fase	Proces for politik	Proces for handleplan
Juni 2018	Høring af udkast til Handicappolitik i Handicaprådet	Høring af udkast til Handleplan 2019 i Handicaprådet.
	Høring af udkast til Handicappolitik i Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget, Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget, Undervisningsudvalget og Ældre- og Omsorgsudvalget (samtlige fagudvalg) den 4. juni 2018	Høring af udkast til Handleplan 2019 i Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalg, By- og Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget den 4. juni 2018
August 2018	Forelæggelse af høringssvar og revideret ny Handicappolitik for: - Socialudvalget 13. august 2018 - Magistraten 20. august 2018 - Kommunalbestyrelsen 27. august 2018	Forelæggelse af høringssvar til Handleplan 2019 for Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalg, By- og Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget,

Socialudvalget, Sundheds- og
Forebyggelsesudvalget
den 13. august 2018.

Oktober
2018

Endelig godkendelse af Handleplan
2019 – Socialudvalget den 29.
oktober 2018.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Høring i øvrige fagudvalg (politik) og relevante fagudvalg (handleplan) den 4. juni 2018

Socialudvalget den 13. august 2018 (politik)

Magistraten den 20. august 2018

Kommunalbestyrelsen den 27. august 2018

Socialudvalget 29. oktober 2018 (handleplan)

Historik

Socialudvalget den 28. maj 2018, pkt. 67:

Socialudvalget

1. godkendte udkast til ny Handicappolitik 2019-2022 som grundlag for høring i Handicaprådet samt Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget, Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget, Undervisningsudvalget og Ældre- og Omsorgsudvalget, samt
2. godkendte udkast til Handleplan 2019 som grundlag for høring i Handicaprådet samt Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalg, By- og Miljøudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Sundheds- og Forebyggelsesudvalget.

Bilag

Bilag 1 Udkast til Handicappolitik 2019-2022

Bilag 2 Handicaphandleplan 2019